

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 208/2024 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. C. Calubini

promossa da: [REDACTED]

contro

RELAZIONE di STIMA

beni immobili siti in Chieve (CR)



L'esperto: **geom. Bruno Zambellini**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 32

Crema, 03 settembre 2025



SOMMARIO

PREMESSA	pag. 3
QUESITO	pag. 4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PROCEDURA	pag. 7
FORMAZIONE LOTTI	pag. 10
LOTTO 1	pag. 13
MARKET COMPARISON APPROACH DI RIFERIMENTO	pag. 23
LOTTO 2	pag. 37
LOTTO 3	pag. 58
LOTTO 4	pag. 80
LOTTO 5	pag. 100
LOTTO 6	pag. 121
LOTTO 7	pag. 142
LOTTO 8	pag. 163
LOTTO 9	pag. 184
LOTTO 10	pag. 205
LOTTO 11	pag. 226
LOTTO 12	pag. 247
LOTTO 13	pag. 269
LOTTO 14	pag. 290
LOTTO 15	pag. 312
LOTTO 16	pag. 333
LOTTO 17	pag. 354
LOTTO 18	pag. 375
LOTTO 19	pag. 396
LOTTO 20	pag. 417
RIEPILOGO VALUTAZIONI	pag. 440
CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI	pag. 441
CONCLUSIONI	pag. 442
ALLEGATI	pag. 443



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Bruno Zambellini, con studio in Crema, via Cadorna n. 21/C, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1476 ed all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 32 Tribunale di Cremona, veniva nominato ausiliario, dal preg.mo GOT Avv. Claudia Calubini in data 07 febbraio 2025.

Effettuato il giuramento telematico in data 14 febbraio 2025, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali nel medesimo giorno.

Il GOT fissava la prossima udienza in data 03 ottobre 2025.



QUESITO

dispone che l'esperto.

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso);

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- 1 a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
- 2 a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- 3 nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
- 4 nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 5 a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 6 a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 7 a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;



8 a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- 14-02-2025 Inoltro giuramento telematico.
- 14-02-2025 Verifica documentazione.
- 14-02-2025 Invio comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali.
- 17-02-2025 Ispezioni ipotecarie ed acquisizione atto di provenienza.
- 17-02-2025 Acquisizione visure storiche, schede, estratto mappa, elaborato planimetrico.
- 18-02-2025 Completamento acquisizione schede catastali.
- 18-02-2025 Istanza Comune di Chieve per pratiche edilizie.
- 18-02-2025 Verifica sussistenza Attestati di Prestazione Energetica.
- 19-02-2025 Acquisizione pratiche edilizie.
- 19-02-2025 Istanza all'Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- 19-02-2025 Sopralluogo n. 1.
- 24-02-2025 Istanza all'amministratore condominiale.
- 04-03-2025 Acquisizione visura camerale storica.
- 04-03-2025 Sopralluogo n. 2.
- 24-03-2025 Acquisizione documentazione condominiale.
- 27-08-2025 Sopralluogo n. 3.
- 28-08-2025 Sopralluogo n. 4.
- 29-08-2025 Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
- 29-08-2025 Acquisizione risposta Agenzia delle Entrate.
- 29-08-2025 Ricerca di mercato.
- 30-08-2025 Valutazioni.
- 30-08-2025 Registrazione Attestati di Prestazione Energetica.
- 03-09-2025 Trasmissione copia della perizia alle parti.
- 03-09-2025 Deposito telematico (e copia di cortesia)



INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il compendio dei beni colpiti dal pignoramento è costituito da un negozio, 17 appartamenti, 16 box, 3 posti auto scoperti, 7 depositi, 3 cantine per un totale quindi di 47 unità immobiliari, ubicati in un complesso condominiale nel Comune di Chieve (CR) Piazza Don Lino Zambonelli / Via S. Rocco, così identificati catastalmente.

N.	Dest. Uso	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons. vani/mq	Sup (escl aree scoperte)	Indirizzo/Piano
1	Negozio	3	243	571	C/1	2	70	81	S. Rocco 16 - T
2	Appartamento	3	243	558	A/2	2	2	37 (35)	S. Rocco 16 - 1
3	Appartamento	3	243	559	A/2	2	2,5	45 (43)	S. Rocco 16 - 1
4	Appartamento	3	243	546	A/2	2	3	65 (61)	S. Rocco 16 - T
5	Appartamento	3	243	555	A/2	2	3	61 (59)	S. Rocco 16 - 1
6	Appartamento	3	243	556	A/2	2	3	49 (48)	S. Rocco 16 - 1
7	Appartamento	3	243	565	A/2	2	4	79 (77)	S. Rocco 16 - 2
8	Appartamento	3	243	566	A/2	2	4,5	99 (97)	S. Rocco 16 - 2
9	Deposito	3	243	557	C/2	2	12	16	S. Rocco 16 - 1
10	Appartamento	3	243	561	A/2	2	2,5	49 (49)	Via Bacchetta, 9 - 1
11	Appartamento	3	243	568	A/2	2	2,5	59 (59)	Via Bacchetta, 9 - 2
12	Appartamento	3	243	547	A/2	2	3	53 (49)	Via Bacchetta, 9 - T
13	Appartamento	3	243	551	A/2	2	3	66 (63)	Via Bacchetta, 9 - T
14	Appartamento	3	243	562	A/2	2	3	54 (49)	Via Bacchetta, 1 - 1
15	Appartamento	3	243	550	A/2	2	3,5	65 (61)	Via Bacchetta, 9 - T
16	Appartamento	3	243	511	A/2	2	3,5	64 (58)	Via Bacchetta, 9 - T
17	Appartamento	3	243	548	A/2	2	4	68 (63)	Via Bacchetta, 9 - T
18	Appartamento	3	243	560	A/2	2	4	78 (73)	Via Bacchetta, 9 - 1
19	Appartamento	3	243	570	A/2	2	4,5	89 (89)	Via Bacchetta, 9 - 2
20	Box	3	243	543	C/6	3	11	13	Via Bacchetta, 9 - S1
21	P. auto scop.	3	243	515	C/6	1	12	12	Via Bacchetta, 9 - T
22	Box	3	243	542	C/6	3	12	14	Via Bacchetta, 9 - S1
23	Box	3	243	541	C/6	3	13	15	Via Bacchetta, 9 - S1
24	Box	3	243	537	C/6	3	14	16	Via Bacchetta, 9 - S1
25	Box	3	243	539	C/6	3	14	16	Via Bacchetta, 9 - S1
26	Box	3	243	538	C/6	3	14	16	Via Bacchetta, 9 - S1
27	Box	3	243	540	C/6	3	14	16	Via Bacchetta, 9 - S1
28	Box	3	243	523	C/6	3	16	18	Via Bacchetta, 9 - S1
29	Box	3	243	524	C/6	3	16	17	Via Bacchetta, 9 - S1
30	Box	3	243	518	C/6	3	17	19	Via Bacchetta, 9 - S1
31	Box	3	243	529	C/6	3	20	22	Via Bacchetta, 9 - S1
32	Box	3	243	519	C/6	3	21	22	Via Bacchetta, 9 - S1
33	P. auto scop.	3	243	514	C/6	1	22	22	Via Bacchetta, 9 - T
34	Box	3	243	521	C/6	3	23	24	Via Bacchetta, 9 - S1
35	Box	3	243	522	C/6	3	23	26	Via Bacchetta, 9 - S1
36	Box	3	243	527	C/6	2	30	32	Via Bacchetta, 9 - S1
37	P. auto scop.	3	243	513	C/6	1	34	34	Via Bacchetta, 9 - T
38	Box	3	243	534	C/6	2	42	48	Via Bacchetta, 9 - S1
39	Cantina	3	243	533	C/2	1	3	4	Via Bacchetta, 9 - S1
40	Cantina	3	243	532	C/2	1	3	4	Via Bacchetta, 9 - S1
41	Cantina	3	243	531	C/2	1	7	9	Via Bacchetta, 9 - S1
42	Deposito	3	243	552	C/2	2	13	16	Via Bacchetta, 9 - T
43	Deposito	3	243	573	C/2	1	16	20	Via Bacchetta, 9 - S1



44	Deposito	3	243	569	C/2	2	22	28	Via Bacchetta, 9 - 2
45	Deposito	3	243	549	C/2	2	25	29	Via Bacchetta, 9 - T
46	Deposito	3	243	553	C/2	2	26	30	Via Bacchetta, 9 - T
47	Deposito	3	243	572	C/2	1	34	39	Via Bacchetta, 9 - S1

Nell'elenco, vengono riportati gli attuali dati catastali, la toponomastica non è aggiornata, i dati corretti relativi all'indirizzo ed al numero civico verranno riportati nei singoli lotti.

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.



FORMAZIONE LOTTI

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale

I beni oggetto di pignoramento, essendo già singolarmente identificati catastalmente, si prestano ad una suddivisione in lotti che risulta più conveniente e di più immediata alienazione per la procedura. Il sottoscritto tecnico ha effettuato la suddivisione in lotti assegnando per quasi tutti gli appartamenti, tranne uno, un box.

All'appartamento dove non è stato possibile assegnare il box è stato assegnato il posto auto di maggior superficie ed un ampio deposito/cantina.

Lotto	Dest. Uso	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons. vani/mq	Sup (escl aree scoperte)	Indirizzo/Piano
1	Appartamento	3	243	546	A/2	2	3	65 (61)	S. Rocco 16 - T
1	Box	3	243	540	C/6	3	14	16	Via Bacchetta, 9 - S1
2	Appartamento	3	243	547	A/2	2	3	53 (49)	Via Bacchetta, 9 - T
2	Box	3	243	519	C/6	3	21	22	Via Bacchetta, 9 - S1
3	Appartamento	3	243	548	A/2	2	4	68 (63)	Via Bacchetta, 9 - T
3	Box	3	243	534	C/6	2	42	48	Via Bacchetta, 9 - S1
4	Deposito	3	243	549	C/2	2	25	29	Via Bacchetta, 9 - T
5	Appartamento	3	243	550	A/2	2	3,5	65 (61)	Via Bacchetta, 9 - T
5	Box	3	243	537	C/6	3	14	16	Via Bacchetta, 9 - S1
6	Appartamento	3	243	551	A/2	2	3	66 (63)	Via Bacchetta, 9 - T
6	Box	3	243	529	C/6	3	20	22	Via Bacchetta, 9 - S1
6	Cantina	3	243	532	C/2	1	3	4	Via Bacchetta, 9 - S1
7	Deposito	3	243	553	C/2	2	26	30	Via Bacchetta, 9 - T
7	Deposito	3	243	552	C/2	2	13	16	Via Bacchetta, 9 - T
8	Appartamento	3	243	511	A/2	2	3,5	64 (58)	Via Bacchetta, 9 - T
8	Box	3	243	538	C/6	3	14	16	Via Bacchetta, 9 - S1
8	P. auto scop.	3	243	515	C/6	1	12	12	Via Bacchetta, 9 - T
9	Appartamento	3	243	555	A/2	2	3	61 (59)	S. Rocco 16 - 1
9	Box	3	243	518	C/6	3	17	19	Via Bacchetta, 9 - S1
10	Appartamento	3	243	556	A/2	2	3	49 (48)	S. Rocco 16 - 1
10	Box	3	243	521	C/6	3	23	24	Via Bacchetta, 9 - S1
11	Appartamento	3	243	558	A/2	2	2	37 (35)	S. Rocco 16 - 1
11	Box	3	243	542	C/6	3	12	14	Via Bacchetta, 9 - S1
12	Appartamento	3	243	559	A/2	2	2,5	45 (43)	S. Rocco 16 - 1
12	Box	3	243	541	C/6	3	13	15	Via Bacchetta, 9 - S1
12	Deposito	3	243	557	C/2	2	12	16	S. Rocco 16 - 1
13	Appartamento	3	243	561	A/2	2	2,5	49 (49)	Via Bacchetta, 9 - 1
13	Box	3	243	539	C/6	3	14	16	Via Bacchetta, 9 - S1
14	Appartamento	3	243	560	A/2	2	4	78 (73)	Via Bacchetta, 9 - 1
14	P. auto scop.	3	243	513	C/6	1	34	34	Via Bacchetta, 9 - T
14	Cantina	3	243	531	C/2	1	7	9	Via Bacchetta, 9 - S1
15	Appartamento	3	243	562	A/2	2	3	54 (49)	Via Bacchetta, 1 - 1
15	Box	3	243	524	C/6	3	16	17	Via Bacchetta, 9 - S1
15	Cantina	3	243	533	C/2	1	3	4	Via Bacchetta, 9 - S1
16	Appartamento	3	243	566	A/2	2	4,5	99 (97)	S. Rocco 16 - 2



16	Box	3	243	522	C/6	3	23	26	Via Bacchetta, 9 - S1
16	Deposito	3	243	572	C/2	1	34	39	Via Bacchetta, 9 - S1
17	Appartamento	3	243	565	A/2	2	4	79 (77)	S. Rocco 16 - 2
17	Box	3	243	543	C/6	3	11	13	Via Bacchetta, 9 - S1
17	Deposito	3	243	573	C/2	1	16	20	Via Bacchetta, 9 - S1
18	Appartamento	3	243	568	A/2	2	2,5	59 (59)	Via Bacchetta, 9 - 2
18	Box	3	243	523	C/6	3	16	18	Via Bacchetta, 9 - S1
18	Deposito	3	243	569	C/2	2	22	28	Via Bacchetta, 9 - 2
19	Appartamento	3	243	570	A/2	2	4,5	89 (89)	Via Bacchetta, 9 - 2
19	Box	3	243	527	C/6	2	30	32	Via Bacchetta, 9 - S1
20	Negozi	3	243	571	C/1	2	70	81	S. Rocco 16 - T
20	P. auto scop.	3	243	514	C/6	1	22	22	Via Bacchetta, 9 - T



LOTTO 1



3163 - Richiedente: Telematico

Stralcio elaborato beni lotto 1

Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 443.

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Chieve (CR), Piazza Don Lino Zambonelli, 8.
- 2) Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra, con ingresso dal civico 8 vano scala comune, il bene dispone anche di cancellino esterno al civico 4.
L'unità è composta da soggiorno-pranzo, con cottura, disimpegno, una camera, un bagno, porzione di portico esterna ed area esclusiva. Al piano sottostrada è ubicato il box raggiungibile internamente all'edificio tramite vano scala o ascensore comuni, dall'esterno tramite rampa comune.
Dati catastali: appartamento foglio 3 part. 243 sub. 546 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3 – sup. mq 65, escluso aree scoperte mq 61 – piano T
Box foglio 3 part. 243 sub. 540 - cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq 14, sup. mq 16, piano S1
- 3) Nessuna difformità sostanziale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 4) Diritto di piena proprietà 1/1.
- 5) Stato di possesso: liberi, non utilizzati.
- 6) Presenza di rifiuti: no.
- 7) Diritti di Terzi: no.
- 8) Regolarità Catastale: si, (non indicata colonna nel bagno).
- 9) Regolarità Urbanistica: si.
- 10) Regolarità Edilizia: si (non indicata colonna nel bagno). L'appartamento e il box dispongono del certificato di agibilità.
- 11) Opere abusive: no.
- 12) Censi/livelli/usi civici: non riscontrati nelle formalità.
- 13) Spese condominiali: (allo stato attuale non è funzionante l'impianto di riscaldamento centralizzato, pertanto le spese indicate potranno subire consistenti variazioni per le unità abitative). Da bilancio prev, 2024, app. € 225,37, box € 30,61.
- 14) Valore di Mercato: € 89.200,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 63.500,00
- 16) Quote indivise: no.
- 17) APE: classe B, fabbisogno termico per la climatizzazione invernale 121,37 kWh/mqa



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Ubicazione

Comune di Chieve (CR) Piazza Don Lino Zambonelli, 8.

Dati Catastali

Comune di Chieve - C634.

Dest. Uso	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons. vani/mq	Sup (escl aree scoperte)	Indirizzo/Piano
Appartamento	3	243	546	A/2	2	3	65 (61)	S. Rocco 16 - T
Box	3	243	540	C/6	3	14	16	Via Bacchetta, 9 - S1

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.

Confini

Da nord in senso orario.

Appartamento: mapp. 572, mapp. 243 sub. 547, mapp. 243 sub. 512, mapp. 243 sub. 501, mapp. 243 sub. 502.

Box: mapp. 243 sub. 506, mapp. 243 sub. 539, mapp. 1127, mapp. 243 sub. 541.

Cronistoria catastale.

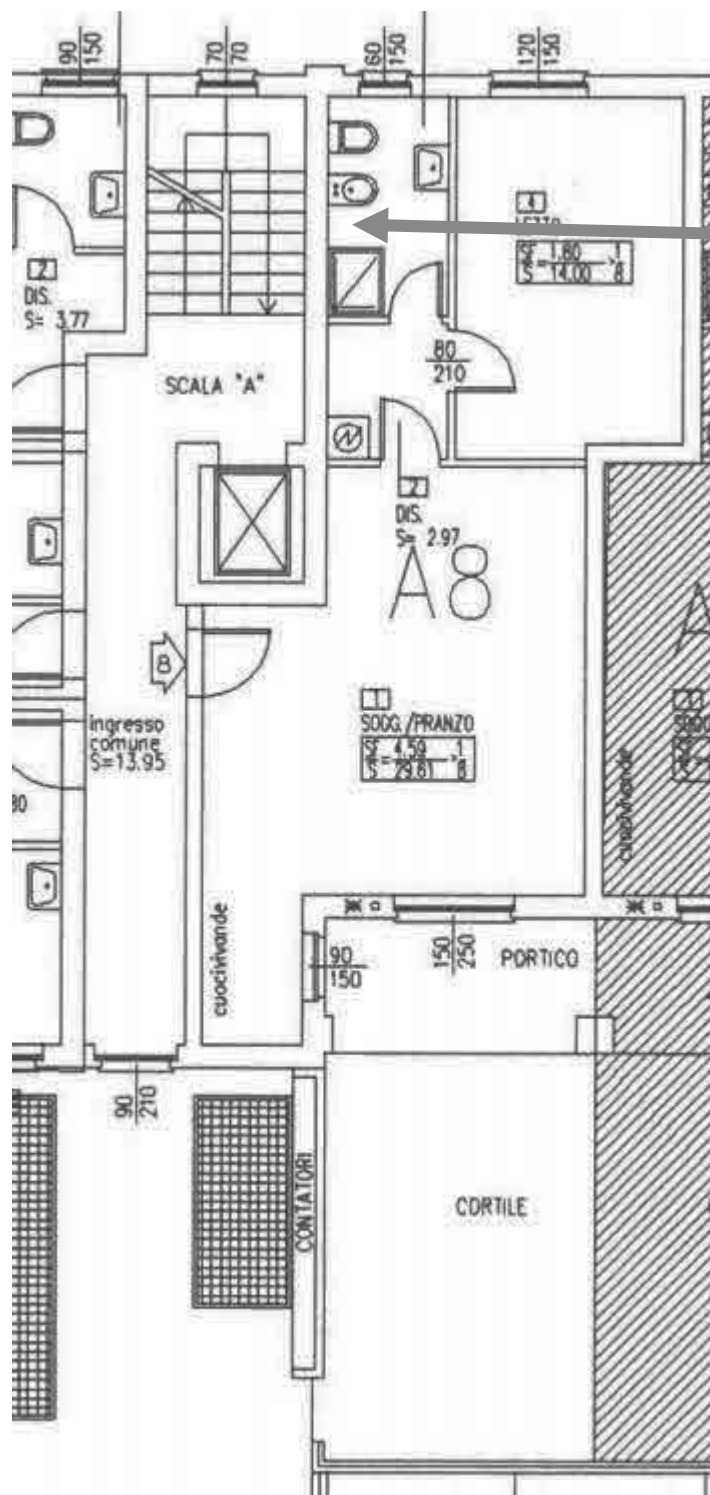
I mappali derivano dalla soppressione dei precedenti beni identificati al foglio 3 mapp. 243, mapp. 97 graffato 98, 99, 835, 934, 936 acquistati [REDACTED] del 31/8/2007 rep. n. 12513, racc. n. 5468.

Stato di possesso.

I beni sono liberi e non utilizzati; a seguito di apposita istanza l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.



Descrizione.



Colonna non indicata

Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra, con ingresso dal civico 8 vano scala comune, che dispone anche di cancellino esterno al civico 4.

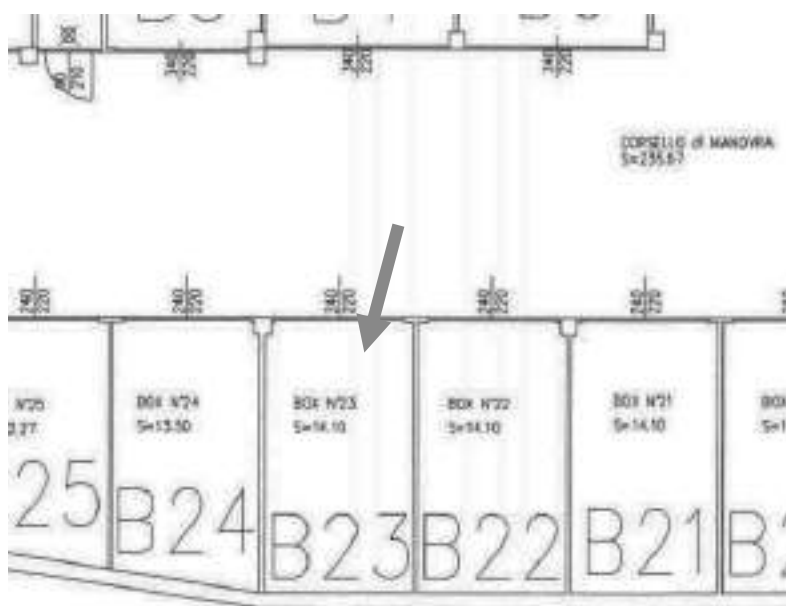
L'unità è composta da soggiorno-pranzo, con cottura, disimpegno, una camera, un bagno, porzione di portico esterna ed area esclusiva.



Principali caratteristiche dell'appartamento: pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimento in piastrelle ceramiche solo sulle pareti del bagno, portoncino blindato di ingresso, serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di scuri interni ed inferiate esterne, porte interne in legno tamburato, sanitari classici a basamento. Dispone di cappottatura sulle pareti esterne, impianti elettrico, citofonico, TV, fognario, ventilazione; dispone di radiatori ma dalle informazioni ricevute l'impianto centrale di riscaldamento non è più funzionante.

I pannelli fotovoltaici comuni sulla copertura, a servizio dell'impianto, non sono più funzionanti.

Le unità abitative utilizzate, di altre proprietà, hanno provveduto a realizzare impianti di riscaldamento autonomi.



Al piano sottostrada è ubicato il box raggiungibile internamente all'edificio tramite vano scala o ascensore comuni, dall'esterno tramite rampa comune.

Principali caratteristiche del box: pavimentazione in battuto di cemento, parete di fondo in c.a., pareti divisorie in prismi di cemento, basculante in lamiera inox aggettante, dispone di punto luce interno con impianto a vista. Altezza interna cm 238, altezza utile di passaggio cm 204.

Dalla documentazione condominiale reperita si individuano 30,25 millesimi di proprietà per l'appartamento e 4,68 millesimi per il box.

STATO MANUTENTIVO: buono con l'eccezione dell'imp. di riscaldamento come sopra descritto.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: costruzione dall'anno 2007, fine lavori anno 2013.

CONTESTO URBANO: residenziale.

CONTESTO URBANISTICO: dal PGT Vigente: tutti i beni fanno parte del Tessuto Urbano Consolidato, nucleo di antica formazione di cui all'art. 30 delle norme tecniche.

UTILIZZO ATTUALE: immobili liberi, non utilizzati.



ACCESSO: dalla pubblica Piazza Don Lino Zambonelli, poi ragioni comuni.

CDU: no.

REGOLARITA' CATASTALE

Abitazione sostanzialmente conforme, non è indicata nella scheda catastale una colonna nel locale bagno, ininfluente ai fini della rendita.

Box sostanzialmente conforme.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito di apposita istanza, il tecnico del Comune di Chieve a reperimento le seguenti pratiche edilizie.

- Convenzione Piano di Recupero L. 457/78 a destinazione residenziale [REDACTED] rep. n. 537 del 19/10/2001 stipulata tra il [REDACTED]
- Convenzione di variante Piano di Recupero U.M.I. "B" denominato [REDACTED], rep. n. 665 del 31/01/2006 stipulata tra il [REDACTED] che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione alla [REDACTED] rappresentata dai [REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7926 del 15/11/2007, dichiarante [REDACTED] per la "ristrutturazione in piano di recupero";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3939 del 03/06/2011, dichiarante [REDACTED] per "completamento lavori di cui alla D.I.A. n. 7926 del 15/11/2007 e variante piano terra per cambio parziale destinazione d'uso da abitazione a negozio/studio con reperimento standard di p.p. in loco";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1112 del 24/02/2012, dichiarante [REDACTED] per "variante finale al piano di recupero denominato [REDACTED] per modifiche generali non sostanziali e reperimento spazi di uso comune necessari per attività di affitto "alloggi protetti per anziani autosufficienti" DGR Lombardia n. 8/11497 del 17/03/2010";



- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3062 del 22/04/2013, dichiarante [REDACTED] per la “variante al piano di recupero denominato [REDACTED]” per cambio d’uso funzionale senza opere edilizie locali ad uso comune che vengono trasformati in depositi accessori residenziali, modifiche interne per realizzazione scala interna di collegamento del negozio n. 1 con il deposito n. 1 al piano sottostante, rettifica delle superfici dei depositi n. 1 e 2 al piano interrato per mancata realizzazione di divisorio con conseguente recupero volume tecnico sottostante il porticato prospiciente la via San Rocco ... ”;
- Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale prot. 3073 e 3072 del 24/04/2013 sottoscritto da [REDACTED] che dichiara la data di fine lavori il 16/04/2013;
- Certificato di agibilità prot. n. 5870 del 08/09/2015 rilasciato alla [REDACTED] con elaborato planimetrico allegato alla richiesta di agibilità, prot. n. 5298 del 15/08/2015.

Relativamente alla verifica dello stato legittimo si utilizzano le planimetrie allegate alla richiesta di agibilità, sopra riportate in stralcio, in quanto rappresentano per le varie unità l’ultimo stato di progetto depositato.

Abitazione sostanzialmente conforme, non è indicata una colonna nel locale bagno.

L’unità dispone del certificato di agibilità.

Box sostanzialmente conforme, dispone del certificato di agibilità.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA’

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Al sopralluogo effettuato non si sono riscontrate opere abusive.



CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nella relazione notarile non risultano vincoli relativi a censi, livelli e usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I beni fanno parte del [REDACTED] attualmente amministrato da [REDACTED]

L'amministratore pro-tempore ha fornito la seguente documentazione (allegata).

- Lettera risposta dalla quale si evince che non risultano ulteriori obblighi condominiali, non vi sono spese straordinarie in corso o deliberate, non vi sono altre cause in corso.
- Regolamento Condominiale e tabelle millesimali.
- Bilancio consuntivo ordinario 2023.
- Bilancio preventivo ordinario 2024.
- Situazione versamenti della [REDACTED] dalla quale si rileva che alla data del 30/9/2024 non vi erano insoluti.

Dal bilancio preventivo 2024, le spese ordinarie previste ammontano ad € 225,37 per l'abitazione ed € 30,61 per il box.

PRESENZA DI RIFIUTI

a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento

Al sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nell'appartamento residuano una parte di arredi, nonché qualche vestito.

Durante l'attività non sono stati eseguiti scavi, analisi chimiche e/o geologiche dei giardini.



PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

In conformità al quesito si è provveduto a redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, l'abitazione rientra nella classe B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 121,37 kWh/mqa

APE registrato in data 31/8/2025

Codice identificativo: 1902900002625

Validità fino al 31/8/2035

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Abitazione	61,00	1,00	61,00
T	Portico	6,00	0,30	1,80
T	Area esclusiva	20,00	0,10	2,00
S1	Box	16,00	0,50	8,00
totale				72,80
arrotondamento				73,00

Ai beni compete la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato.



VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato.

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”

VALORE IN VENDITA FORZATA

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

CRITERIO DI STIMA

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA). Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.



Il MA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Sono stati reperiti vari comparabili relativi ad appartamenti con box, ubicati nelle immediate vicinanze dei subject da stimare, alienati piuttosto recentemente, uno di essi appartiene al medesimo complesso condominiale ed edificati nel medesimo periodo.

Nota Generale

La seguente valutazione sarà di riferimento per tutte le unità residenziali ultimate e per gli accessori, compresi i depositi; non sarà di riferimento esclusivamente per l'unità a destinazione d'uso commerciale per la quale si utilizzerà un differente metodo di stima.

Segue procedimento Market Approach.

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
Fonte	T.T.	2827	4602	5115	
PREZZO		€ 79.000,00	€ 88.000,00	€ 107.500,00	
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	0%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 79.000,00	€ 88.000,00	€ 107.500,00	
DATA	mesi	25	17	17	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	56,00	65,00	81,00	61,00
SUP. PORTICATO	mq.	0,00	0,00	0,00	6,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.	0,00	0,00	0,00	20,00
	mq.				
	mq.				
SUP. GARAGE	mq.	24,00	16,00	35,00	16,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3	3	3
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	3
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1	0	0

^ MISURA DELLE SUPERFICI	Superficie esterna lorda (SEL)
--------------------------	--------------------------------



SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	300,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe	€	40,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		13
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	5.028,57
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	15.000,00
vetustà		13
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	9.428,57

<i>data</i>		
*	incremento annuo	0,00%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	0,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	56,00	56,00	65,00	65,00	81,00	81,00
SUP. PORTICATO	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
		mq.						
SUP. GARAGE	0,50	mq.	24,00	12,00	16,00	8,00	35,00	17,50
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		68,00		73,00		98,50
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.161,76	€	1.205,48	€	1.091,37



TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 1.091,37	€ 1.091,37	€ 1.091,37
SUP. PORTICATO	€/mq.	€ 327,41	€ 327,41	€ 327,41
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€/mq.	€ 109,14	€ 109,14	€ 109,14
	€/mq.			
	€/mq.			
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 545,69	€ 545,69	€ 545,69
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 5.028,57	€ 5.028,57	€ 5.028,57
RISCALDAMENTO	€.	€ 9.428,57	€ 9.428,57	€ 9.428,57
	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 20.400,00	€ 21.900,00	€ 29.550,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 2.240,00	€ 2.600,00	€ 3.240,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ -	€ -	€ -

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		79.000,00	€		88.000,00	€		107.500,00
DATA	€	-	€ -	€	-	€ -	€	-	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.091,37	+	€ 5.456,85	€ 1.091,37	-	-€ 4.365,48	€ 1.091,37	-	-€ 21.827,41
SUP. PORTICATO	€ 327,41	+	€ 1.964,47	€ 327,41	+	€ 1.964,47	€ 327,41	+	€ 1.964,47
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€ 109,14	+	€ 2.182,74	€ 109,14	+	€ 2.182,74	€ 109,14	+	€ 2.182,74
		+			+			+	
		+			+			+	
SUP. GARAGE	€ 545,69	-	-€ 4.365,41	€ 545,69	+	€ -	€ 545,69	-	-€ 10.388,02
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 5.028,57	+	€ -	€ 5.028,57	+	€ -	€ 5.028,57	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 9.428,57	+	€ -	€ 9.428,57	+	€ -	€ 9.428,57	+	€ -
		+			+			+	
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 20.400,00	+	€ -	€ 21.900,00	+	€ -	€ 29.550,00	+	€ -
CLASSE ENERGET.	€ 2.240,00	+	€ 4.480,00	€ 2.600,00	+	€ 5.200,00	€ 3.240,00	+	€ 6.480,00
LIVELLO DI PIANO	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ -		85.718,59	€ -		92.991,73	€ -		85.991,73

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 89.210,69
ed in cifra tonda	€ 89.200,00

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato $d < 10\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	8,20
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	3,24
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	4,81
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	8,20

Il Valore di mercato del Lotto 1 ammonta ad € 89.200,00 che corrispondono ad €/mq 1.225,00 di sup. eq.



Valore di mercato	89.200,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima		Note
- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	1.000,00	Rimozione arredi, rifiuti ordinari e trasporto a discarica compreso oneri di smaltimento.
- limitazioni all'uso del bene	15.000,00	ved. nota 1
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	1.000,00	ripristini parete box
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	72.200,00
-------------------------------------	-----------

Nota 1: attualmente l'impianto di riscaldamento e ACS centralizzato non funziona. Non viene eseguita alcuna manutenzione. Nel corso degli anni, i Condomini non hanno mai deliberato la spesa necessaria per i ripristini, anzi, gli attuali proprietari che risiedono o che hanno concesso in locazione i propri beni, hanno realizzato impianti autonomi. Si detrae pertanto una quota che potrà essere utilizzata per la realizzazione di un proprio impianto o come partecipazione alle spese straordinarie che, se deliberate, dovranno essere sostenute.

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto.



Valore di mercato "corretto"	72.200,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 722,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi). 0,00

Non viene eseguita alcuna detrazione in quanto prima dell'eventuale locazione è necessario ripristinare l'imp. di riscaldamento.

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 722,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 7.220,00

Valore di mercato con assunzioni	63.536,00
arrotondamento	63.500,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 1

Valore di Mercato	€ 89.200,00
Valore di Mercato corretto	€ 72.200,00
Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)	€ 63.500,00



QUOTE INDIVISE

nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:

- i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

Non si tratta di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

I beni sono tutti intestati [REDACTED] in diritto di proprietà 1/1.

FORMAZIONE DI LOTTI

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale

Vedere pagina 10.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Attuale Proprietario:

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 97 graffato con Foglio 3 Particella 835 con Foglio 3 Particella 934 con Foglio 3 Particella 936 con Foglio 3 Particella 98 con Foglio 3 Particella 99, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del [REDACTED] del 31 agosto 2007 repertorio n. 12516/5468 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 4 settembre 2007 al numero di registro generale 21079 e numero di registro particolare 10750 [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Chieve (CR) di cui alla procedura.



Si rileva atto di trasformazione del [REDACTED] del 24 luglio 2007 repertorio n. 10883 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] non rilevato trascritto.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 243, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 97, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 98, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 99, riportato in NCT, a Foglio 3 Particella 934, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 936, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 835, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del [REDACTED] del 4 dicembre 2002 repertorio n. 46566/8075 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 7 dicembre 2002 al numero di registro generale 21330 e numero di registro particolare 12506 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Chieve (CR) di cui alla procedura.

L'amministrazione comunale ha riferito che non è ancora stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione.

Non sono noti i tempi per la formalizzazione del collaudo in quanto il Comune, a copertura delle eventuali spese, farà valere la garanzia fideiussoria in essere.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Sussiste servitù di passaggio pedonale a carico della porzione di cortile comune di cui alla particella 243 sub. 501 e dell'androne contiguo di cui alla particella 243 sub. 505 a favore della particella 572 ed esiste a carico della particella 572 ed a favore del complesso condominiale di cui alla particella 243, servitù di mantenimento delle bocche di lupo realizzate su detta proprietà alla particella 572 e di mantenimento delle strutture e dei sottoservizi (fognatura e rete gas) sottostanti detta particella 572 a favore dell'intero complesso condominiale. Sussistono inoltre che esistono con le altre unità del complesso immobiliare, per effetto della strutturazione dei luoghi come realizzata dal costruttore, reciproche servitù di passaggio tubazioni per l'allaccio di luce, acqua, gas, telefono e fognatura.

I beni sono ricompresi nel Piano di Recupero di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Chieve in data 19 ottobre 2001, repertorio n. 537 del segretario comunale di detto Comune, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lodi il 5 novembre 2001 ai nn. 17945 di registro generale e 10869 di registro particolare e dalla convenzione edilizia di variante del piano di recupero U.M.I. "B" denominato [REDACTED]



■■■■■ ai sensi della L.R. 19/92, del D.P.R. 380/01 ed della L.R. 12/2001, stipulata con il medesimo Comune in data 31 gennaio 2006 repertorio n. 665 del segretario comunale, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lodi il 15 febbraio 2006 ai n. 3376 di registro generale e 1844 di registro particolare.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ■■■■■ del 31 agosto 2007 repertorio numero 12517/5469 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 4 settembre 2007 al numero generale 21080 e al numero particolare 6209 a favore di ■■■■■ per capitale di € 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.600.000,00, durata dieci anni, a carico di ■■■■■ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 3 particella 243 riportato in NCEU a foglio 3 particella 97, graffato con foglio 3 particella 835 Foglio 3 Particella 934 Foglio 3 Particella 936 Foglio 3 Particella 98 Foglio 3 Particella 99. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

-In data 30 maggio 2013 ai numeri 7472/1196 di frazionamento in quota

Frazione € 122.397,00 (€ 67.998,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 507
Foglio 3 particella 243 subalterno 514
Foglio 3 particella 243 subalterno 515
Foglio 3 particella 243 subalterno 508

Frazione € 128.817,00 (€ 71.565,00)
Foglio 3 Particella 243 Subalterno 513

Frazione € 112.502,00 (€ 62.501,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 511
Foglio 3 particella 243 subalterno 567

Frazione € 145.332,00 (€ 80.740,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 520
Foglio 3 particella 243 subalterno 554
Foglio 3 particella 243 subalterno 516

Frazione € 143.813,00 (€ 79.896,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 517



Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 525

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 518

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 519

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 521

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 522

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 523

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 524

Frazione € 29.067,00 (€ 16.148,00)
Foglio tre particella 243 subalterno 527

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 529

Frazione € 7.928,00 (€ 4.404,00)
Foglio tre particella 243 subalterno 531

Frazione € 3.964,00 (€ 2.202,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 532

Frazione € 3.964,00 (€ 2.202,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 533

Frazione € 36.994,00 (€ 20.552,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 534

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 536



Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 537

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 538

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 539

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 540

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 541

Frazione € 15.855,00 (€ 8.808,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 542

Frazione € 15.855,00 (€ 8.808,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 543

Frazione € 125.514,00 (€ 69.730,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 546

Frazione € 106.688,00 (€ 59.271,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 547

Frazione € 134.300,00 (€ 74.611,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 548

Frazione € 65.268,00 (€ 36.260,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 549

Frazione € 125.514,00 (€ 69.730,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 550

Frazione € 118.908,00 (€ 66.060,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 551

Frazione € 29.727,00 (€ 16.515,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 552



Frazione € 59.454,00 (€ 33.030,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 553

Frazione € 119.244,00 (€ 66.244,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 555

Frazione € 100.412,00 (€ 55.784,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 556

Frazione € 29.727,00 (€ 16.515,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 557

Frazione € 75.309,00 (€ 41.838,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 558

Frazione € 87.860,00 (€ 48.811,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 559

Frazione € 153.128,00 (€ 85.071,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 560

Frazione € 89.181,00 (€ 49.545,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 561

Frazione € 106.688,00 (€ 59.271,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 562

Frazione € 29.727,00 (€ 16.515,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 563

Frazione € 126.044,00 (€ 70.024,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 564

Frazione € 156.894,00 (€ 87.163,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 565

Frazione € 194.548,00 (€ 108.082,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 566

Frazione € 115.474,00 (€ 64.152,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 568



Frazione € 56.483,00 (€ 31.379,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 569

Frazione € 175.720,00 (€ 97.622,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 570

Annotazioni

- In data 5 luglio 2010 al n. 2199 di erogazione parziale
- In data 11 luglio 2011 al n. 2209 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo
- In data 13 settembre 2011 al n. 2747 di erogazione parziale
- In data 29 novembre 2011 al n. 3719 di erogazione parziale
- In data 11 gennaio 2012 al n. 60 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo
- In data 09 febbraio 2012 al n. 392 di erogazione parziale
- In data 30 maggio 2013 al n. 1195 di riduzione di somma
- In data 30 maggio 2013 ai nn. 7473/1197 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 509

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 512

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 544

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 545

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 526

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 528

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 530

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 535

Foglio 3 Particella 1127

Foglio 3 Particella 1128

- In data 26 giugno 2013 ai nn. 8827/1370 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 554

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 516

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 517

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 567

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 520

- In data 04 luglio 2013 ai nn. 9275/1468 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 525

- In data 08 maggio 2014 ai nn. 5808/892 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 574

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 536



-Comunicazione n° 1014 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014.Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

-Comunicazione n° 1015 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014.Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

-Comunicazione n° 1016 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014.Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona del 20 novembre 2024 repertorio n. 3643 e trascritto presso gli Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 16 gennaio 2025 al numero generale 478 e al numero particolare 331 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 571 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 558 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 559 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 546 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 555 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 556 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 565 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 566 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 557 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 561 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 568 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 547 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 551 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 562 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 550 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 511 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 548 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 560 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 570 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 543 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 515 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 542 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 541 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 537 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 539 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 538 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 540 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 523 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243

Subalterno 524 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243



Subalterno 518 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 529 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 519 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 514 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 521 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 522 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 527 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 513 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 534 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 533 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 532 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 531 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 552 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 573 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 569 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 549 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 553 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 572

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

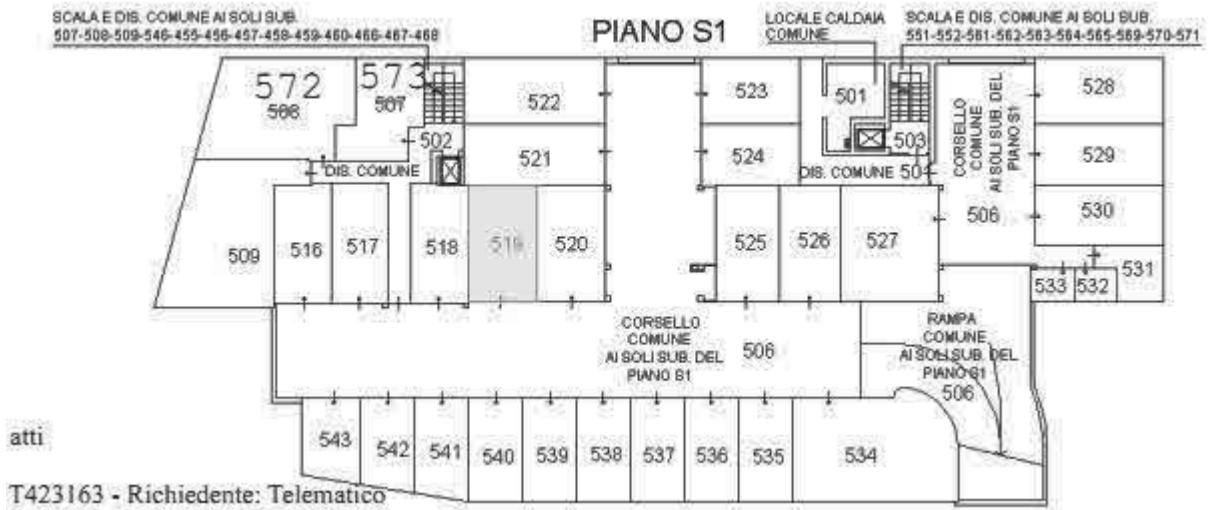
Trascrizione a favore del 04/09/2007 – Reg. Part. 10750 Reg. Gen. 21079

██████████ Rep. 12516/5468 del 31/08/2007

Atto tra vivi – compravendita.



LOTTO 2



atti

T423163 - Richiedente: Telematico

Stralcio elaborato beni lotto 2

Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 443.

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Chieve (CR), Piazza Don Lino Zambonelli, 5.
- 2) Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra, con ingresso dal civico 5 dal cortile comune. L'unità è composta da soggiorno-pranzo, con cottura, disimpegno, una camera, un bagno, porzione di portico esterna ed area esclusiva.
L'abitazione non è completamente ultimata in quanto manca della posa dei sanitari e delle porte interne.
Al piano sottostrada è ubicato il box raggiungibile dall'esterno tramite rampa comune.
Dati catastali: appartamento foglio 3 part. 243 sub. 547 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3 – sup. mq 53, escluso aree scoperte mq 49 – piano T.
Box foglio 3 part. 243 sub. 519 - cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq 21, sup. mq 22, piano S1.
- 3) Nessuna difformità sostanziale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 4) Diritto di piena proprietà 1/1.
- 5) Stato di possesso: liberi, non utilizzati.
- 6) Presenza di rifiuti: si.
- 7) Diritti di Terzi: no.
- 8) Regolarità Catastale: si (indicata una risega in realtà assente nel lato sud-ovest della camera).
- 9) Regolarità Urbanistica: si
- 10) Regolarità Edilizia: si (indicata una risega in realtà assente nel lato sud-ovest della camera).
L'abitazione non dispone del certificato di agibilità. Il box dispone del certificato di agibilità.
- 11) Opere abusive: no.
- 12) Censi/livelli/usi civici: non riscontrati nelle formalità.
- 13) Spese condominiali: (allo stato attuale non è funzionante l'impianto di riscaldamento centralizzato, pertanto le spese indicate potranno subire consistenti variazioni per le unità abitative). Da bilancio prev, 2024, app. € 131,75, box € 43,76.
- 14) Valore di Mercato: € 78.600,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 49.800,00
- 16) Quote indivise: no.
- 17) APE: classe C fabbisogno termico per la climatizzazione invernale 81,91 kWh/mq



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Ubicazione

Comune di Chieve (CR) Piazza Don Lino Zambonelli, 5.

Dati Catastali

Comune di Chieve - C634.

Dest. Uso	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons. vani/mq	Sup (escl aree scoperte)	Indirizzo/Piano
Appartamento	3	243	547	A/2	2	3	53 (49)	Via Bacchetta, 9 - T
Box	3	243	519	C/6	3	21	22	Via Bacchetta, 9 - S1

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.

Confini

Da nord in senso orario.

Appartamento: mapp. 572, mapp. 243 sub. 548, mapp. 243 sub. 503, mapp. 243 sub. 512, mapp. 243 sub. 546.

Box: mapp. 243 sub. 521, mapp. 243 sub. 520, mapp. 243 sub. 506, mapp. 243 sub. 518.

Cronistoria catastale.

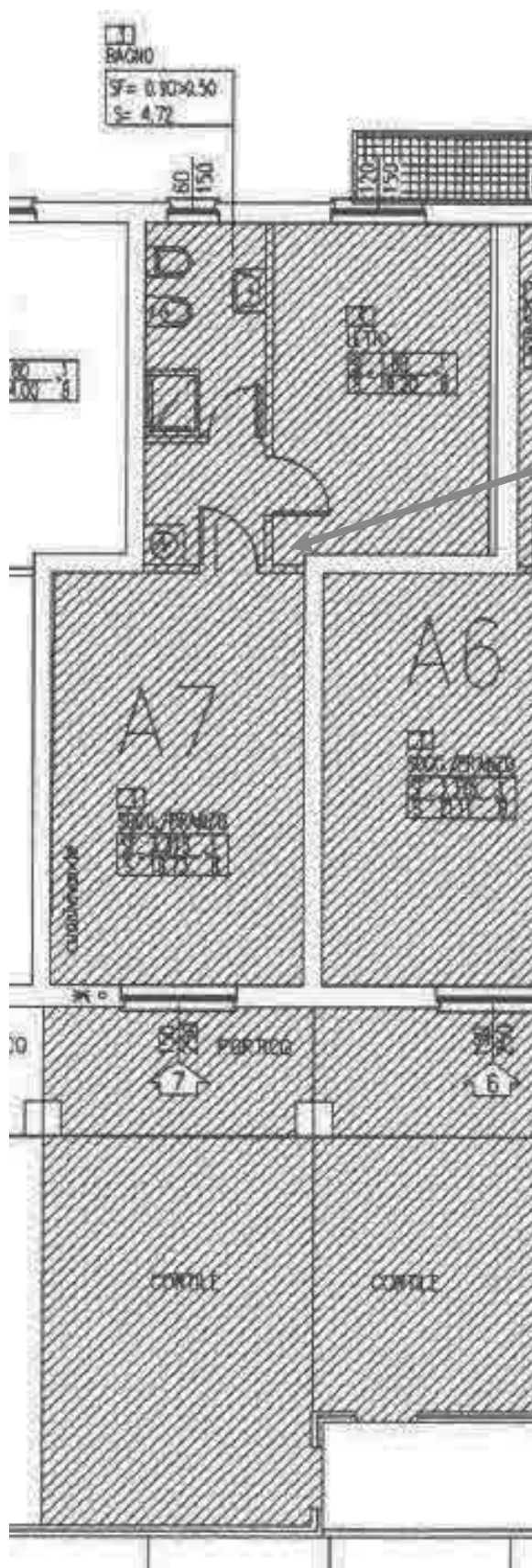
I mappali derivano dalla soppressione dei precedenti beni identificati al foglio 3 mapp. 243, mapp. 97 graffato 98, 99, 835, 934, 936 acquistati dalla [REDACTED] per effetto dell'atto [REDACTED] del 31/8/2007 rep. n. 12513, racc. n. 5468.

Stato di possesso.

I beni sono liberi e non utilizzati; a seguito di apposita istanza l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.



Descrizione.



Risega assente,
parete a filo.



Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra, con ingresso dal civico 5 dal cortile comune.

L'unità è composta da soggiorno-pranzo, con cottura, disimpegno, una camera, un bagno, porzione di portico esterna ed area esclusiva.

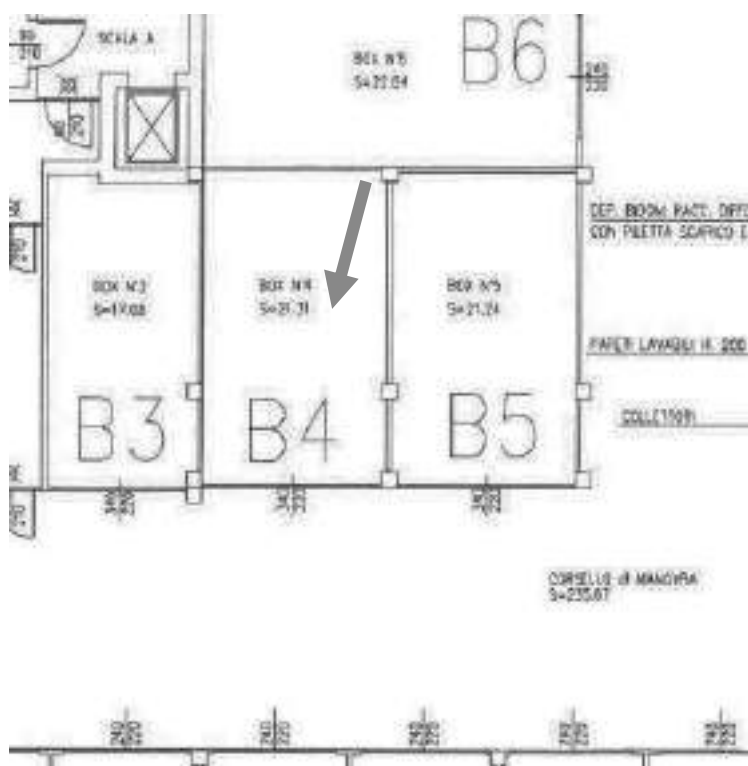
L'abitazione non è completamente ultimata in quanto manca della posa dei sanitari, delle porte interne e dei radiatori e finiture.

Principali caratteristiche dell'appartamento: pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimento in piastrelle ceramiche solo sulle pareti del bagno, porta-finestra dotata di inferriata di chiusura in ingresso, serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di scuri interni.

Dispone di cappottatura sulle pareti esterne, impianti elettrico, citofonico, TV, fognario, ventilazione.

I pannelli fotovoltaici comuni sulla copertura, a servizio dell'impianto, non sono più funzionanti.

Le unità abitative utilizzate, di altre proprietà, hanno provveduto a realizzare impianti di riscaldamento autonomi.



Al piano sottostrada è ubicato il box raggiungibile dall'esterno tramite rampa comune.

Principali caratteristiche del box: pavimentazione in battuto di cemento, parete di fondo in c.a., pareti divisorie in prismi di cemento, basculante in lamiera inox aggettante, dispone di punto luce interno con impianto a vista. Altezza interna cm 238, altezza utile di passaggio cm 204.

Dalla documentazione condominiale reperita si individuano 25,00 millesimi di proprietà per l'appartamento e 6,69 millesimi per il box.



STATO MANUTENTIVO: buono con l'eccezione dell'imp. di riscaldamento come sopra descritto.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: costruzione dall'anno 2007, fine lavori anno 2013.

CONTESTO URBANO: residenziale.

CONTESTO URBANISTICO: dal PGT Vigente: tutti i beni fanno parte del Tessuto Urbano Consolidato, nucleo di antica formazione di cui all'art. 30 delle norme tecniche.

UTILIZZO ATTUALE: immobili liberi, non utilizzati.

ACCESSO: dalla pubblica Piazza Don Lino Zambonelli, poi ragioni comuni.

CDU: no.

REGOLARITA' CATASTALE

Abitazione sostanzialmente conforme, è indicata nella scheda catastale una risega nel lato sud-ovest della camera, in realtà assente in quanto l'angolo segue il filo muro, ininfluente ai fini della rendita.

Box sostanzialmente conforme.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito di apposita istanza, il tecnico del Comune di Chieve a reperito le seguenti pratiche edilizie.

- Convenzione Piano di Recupero L. 457/78 a destinazione residenziale [REDACTED] rep. n. 537 del 19/10/2001 stipulata tra il [REDACTED];
- Convenzione di variante Piano di Recupero U.M.I. "B" denominato [REDACTED] rep. n. 665 del 31/01/2006 stipulata tra [REDACTED] che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione alla [REDACTED]
[REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7926 del 15/11/2007, dichiarante [REDACTED] per la "ristrutturazione in piano di recupero";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3939 del 03/06/2011, dichiarante [REDACTED] per "completamento lavori di cui alla D.I.A. n. 7926 del 15/11/2007 e variante piano terra per cambio parziale destinazione d'uso da abitazione a negozio/studio con reperimento standard di p.p. in loco";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1112 del 24/02/2012, dichiarante [REDACTED] per "variante finale al piano di recupero denominato [REDACTED] per modifiche generali non



sostanziali e reperimento spazi di uso comune necessari per attività di affitto “alloggi protetti per anziani autosufficienti” DGR Lombardia n. 8/11497 del 17/03/2010”;

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3062 del 22/04/2013, dichiarante [REDACTED] per la “variante al piano di recupero denominato [REDACTED] per cambio d'uso funzionale senza opere edilizie locali ad uso comune che vengono trasformati in depositi accessori residenziali, modifiche interne per realizzazione scala interna di collegamento del negozio n. 1 con il deposito n. 1 al piano sottostante, rettifica delle superfici dei depositi n. 1 e 2 al piano interrato per mancata realizzazione di divisorio con conseguente recupero volume tecnico sottostante il porticato prospiciente la via San Rocco ... ”;
- Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale prot. 3073 e 3072 del 24/04/2013 sottoscritto da [REDACTED] che dichiara la data di fine lavori il 16/04/2013;
- Certificato di agibilità prot. n. 5870 del 08/09/2015 rilasciato alla [REDACTED], con elaborato planimetrico allegato alla richiesta di agibilità, prot. n. 5298 del 15/08/2015.

Relativamente alla verifica dello stato legittimo si utilizzano le planimetrie allegate alla richiesta di agibilità, sopra riportate in stralcio, in quanto rappresentano per le varie unità l'ultimo stato di progetto depositato.

Abitazione sostanzialmente conforme, è indicata una risega nel lato sud-ovest della camera, in realtà assente in quanto l'angolo segue il filo muro.

L'unità, non essendo ultimata, non dispone del certificato di agibilità.

Box sostanzialmente conforme; dispone del certificato di agibilità.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Al sopralluogo effettuato non si sono riscontrate opere abusive.



CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nella relazione notarile non risultano vincoli relativi a censi, livelli e usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I beni fanno parte del [REDACTED] attualmente amministrato da [REDACTED]

L'amministratore pro-tempore ha fornito la seguente documentazione (allegata).

- Lettera risposta dalla quale si evince che non risultano ulteriori obblighi condominiali, non vi sono spese straordinarie in corso o deliberate, non vi sono altre cause in corso.
- Regolamento Condominiale e tabelle millesimali.
- Bilancio consuntivo ordinario 2023.
- Bilancio preventivo ordinario 2024.
- Situazione versamenti della [REDACTED] dalla quale si rileva che alla data del 30/9/2024 non vi erano insoluti.

Dal bilancio preventivo 2024, le spese ordinarie previste ammontano ad € 131,75 per l'abitazione ed € 43,76 per il box.

PRESENZA DI RIFIUTI

a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento

Al sopralluogo effettuato è stata riscontrata la presenza di vari arredi e materiale residuo del cantiere che dovrà essere rimossa. All'interno vi sono altresì numero 3 estintori catalogati come rifiuti speciali pericolosi. Durante l'attività non sono stati eseguiti scavi, analisi chimiche e/o geologiche dei giardini.



PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

In conformità al quesito si è provveduto a redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, l'abitazione rientra nella classe C con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 81,91 kWh/mqa

APE registrato in data 31/8/2025

Codice identificativo: 1902900002725

Validità fino al 31/8/2035

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Abitazione	49,00	1,00	49,00
T	Portico	7,00	0,30	2,10
T	Area esclusiva	21,00	0,10	2,10
S1	Box	22,00	0,50	11,00
totale				64,20
arrotondamento				64,00

Ai beni compete la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato.



VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato.

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”

VALORE IN VENDITA FORZATA

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

CRITERIO DI STIMA

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA). Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.



Il MA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

In riferimento al MCA riportato a pagina 23, considerando la consistenza dei beni del Lotto 2 di mq 64,20 di sup. eq., si ottiene il Valore di Mercato di € 78.600,00 (€/mq 1.225,00 di sup. eq.).

Valore di mercato	78.600,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima		Note
- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	2.000,00	Rimozione arredi, rifiuti ordinari e trasporto a discarica compreso oneri di smaltimento. Smaltimento n. 3 estintori.
- limitazioni all'uso del bene	15.000,00	ved. nota 1
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	5.000,00	manca sanitari, porte interne, finiture imp. e posa radiatori
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	
Valore di mercato "corretto"	56.600,00	

Nota 1: attualmente l'impianto di riscaldamento e ACS centralizzato non funziona. Non viene eseguita alcuna manutenzione. Nel corso degli anni, i Condomini non hanno mai deliberato la spesa necessaria per i ripristini, anzi, gli attuali proprietari che risiedono o che hanno concesso in locazione i propri beni, hanno realizzato impianti autonomi. Si detrae pertanto una quota che potrà essere utilizzata per la realizzazione di un proprio impianto o come partecipazione alle spese straordinarie che, se deliberate, dovranno essere sostenute.



Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto.

Valore di mercato "corretto"	56.600,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

566,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi).

0,00

Non viene eseguita alcuna detrazione in quanto prima dell'eventuale locazione è necessario ripristinare l'imp. di riscaldamento ed eseguire le opere mancanti citate

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

566,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

5.660,00

Valore di mercato con assunzioni	49.808,00
arrotondamento	49.800,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 2

Valore di Mercato	€ 78.600,00
Valore di Mercato corretto	€ 56.600,00
Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)	€ 49.800,00



QUOTE INDIVISE

nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:

- iii. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- iv. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

Non si tratta di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

I beni sono tutti intestati [REDACTED] in diritto di proprietà 1/1.

FORMAZIONE DI LOTTI

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale

Vedere pagina 10.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Attuale Proprietario:

[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 97 graffato con Foglio 3 Particella 835 con Foglio 3 Particella 934 con Foglio 3 Particella 936 con Foglio 3 Particella 98 con Foglio 3 Particella 99, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del [REDACTED] del 31 agosto 2007 repertorio n. 12516/5468 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 4 settembre 2007 al numero di registro generale 21079 e numero di registro particolare 10750 [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Chieve (CR) di cui alla procedura.



Si rileva atto di trasformazione del [REDACTED] i del 24 luglio 2007 repertorio n. 10883 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] non rilevato trascritto.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 243, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 97, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 98, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 99, riportato in NCT, a Foglio 3 Particella 934, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 936, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 835, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del [REDACTED] del 4 dicembre 2002 repertorio n. 46566/8075 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 7 dicembre 2002 al numero di registro generale 21330 e numero di registro particolare 12506 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Chieve (CR) di cui alla procedura.

L'amministrazione comunale ha riferito che non è ancora stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione.

Non sono noti i tempi per la formalizzazione del collaudo in quanto il Comune, a copertura delle eventuali spese, farà valere la garanzia fideiussoria in essere.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Sussiste servitù di passaggio pedonale a carico della porzione di cortile comune di cui alla particella 243 sub. 501 e dell'androne contiguo di cui alla particella 243 sub. 505 a favore della particella 572 ed esiste a carico della particella 572 ed a favore del complesso condominiale di cui alla particella 243, servitù di mantenimento delle bocche di lupo realizzate su detta proprietà alla particella 572 e di mantenimento delle strutture e dei sottoservizi (fognatura e rete gas) sottostanti detta particella 572 a favore dell'intero complesso condominiale. Sussistono inoltre che esistono con le altre unità del complesso immobiliare, per effetto della strutturazione dei luoghi come realizzata dal costruttore, reciproche servitù di passaggio tubazioni per l'allaccio di luce, acqua, gas, telefono e fognatura.

I beni sono ricompresi nel Piano di Recupero di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Chieve in data 19 ottobre 2001, repertorio n. 537 del segretario comunale di detto Comune, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lodi il 5 novembre 2001 ai nn. 17945 di registro generale e 10869 di registro particolare e dalla convenzione edilizia di variante del piano di recupero U.M.I. "B" denominato [REDACTED] ai sensi della L.R. 19/92, del D.P.R. 380/01 ed della L.R. 12/2001, stipulata con il medesimo Comune

